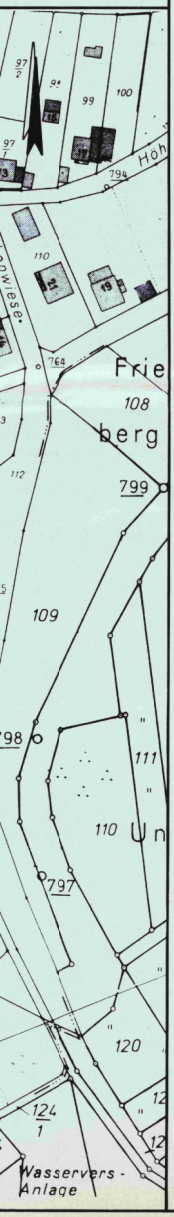
r,

rau,

en“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) **i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)**
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) **i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)**
Baunutzungsverordnung (BauNVO) **i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).**
Hessische Bauordnung (HBO) **i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)**
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) **i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)**

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 2 — Flurnummer
- 848 — Polygonpunkt
- 131 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)

- EW — hier: Zweckbestimmung Erschließungsweg (Schotterweg)
- GW — hier: Zweckbestimmung Erschließungsweg (Grasweg)
- hier: Zweckbestimmung Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten

Sonstige Planzeichen

- von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 70(2) HWG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1)1 BauGB:
   Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohnungsferne Hausgärten ist maximal der Bau einer Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 cbm einschl. überdachtem Freisitz zulässig. Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig, eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.
   Die maximale Firsthöhe beträgt 2,75 m über Geländeoberkante.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:
   Innerhalb der Grünflächen sind wasserundurchlässige Befestigungen unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind untersagt.

3. Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:

3.1 Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen: Pro 200 m² Gartenfläche ist, sofern Vorschriften des Nachbarrechts nicht entgegenstehen, mind. ein Hochstammobstbaum bewährter regionaltypischer Sorten anzupflanzen und dauerhaft fachmännisch zu pflegen. Nach Ziffer 3.3 zu erhaltende Bäume können angerechnet werden.

3.2 Geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

3.3 Bindungen für Bepflanzungen:
- Bestehende Hochstammobstbäume und standortgerechte Laubbäume sind zu erhalten.
- Zur Anpflanzung dürfen ausschließlich standortgerechte einheimische Gehölze gelangen sowie Arten alter Bauerngärten (z.B. Buchsbaum, Forsythie, Flieder, Kornelkirsche, Stechpalme, Goldregen, Mispel, Falscher Jasmin). Bei der Bepflanzung von Fassaden mit Kletterpflanzen können auch fremdländische Arten, Züchtungen und Spalierobst verwendet werden.
- Bestehende, nicht standortgerechte Gehölze sind innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans durch standortgerechte einheimische Gehölze auszutauschen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

1. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 1 HBO:
- Die Gebäude sind in einfacher Holzbauweise auszuführen
- Ein Anstrich der Fassaden ist zulässig, zur Verwendung dürfen ausschließlich gedeckte, sich in die umgebende Landschaft einfügende Farben kommen (z.B. dunkelbraun, mittelbraun, dunkelgrün)
- Die Dachneigung der Gebäude beträgt max. 20°

2. Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) 1 Nr. 2 HBO:
- Bei Neuerrichtung und Wiederaufbau von Gebäuden sind die Fundamente als Punktfundamente auszubilden.

3. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 3 HBO:
- Es sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, z.B. senkrecht gegliederte Holzlattenzäune. Zulässig ist auch, die Einfriedung als Laubstrauchhecke (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 3.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) auszubilden oder als Drahtgeflecht in Verbindung mit einer Laubstrauchhecke bzw. in Verbindung mit Kletterpflanzen.
- Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung ist einzuhalten (außerhalb von Kaninchengebieten o.ä.).
- Entlang des Gewässers sind Einfriedungen nur außerhalb des Uferbereichs (10 m ab Böschungsoberkante) zulässig. Innerhalb des Uferbereichs bestehende Einfriedungen sind zurückzusetzen.

4. Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)1 Nr. 3 HBO:
- Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Gießwasser zu verwenden. Überschüssiges Wasser ist frei über die Gartenflächen abzuleiten.

IV. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB und frühze
Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB

2. Ortsübliche Bekanntmachung

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 2

4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß gem. § 3(2) B

5. Ortsübliche Bekanntmachung

6. Erste Entwurfsoffenlage vom (

7. Zweiter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß gem.
i.V.m. § 3 (3) BauGB

8. Ortsübliche Bekanntmachung

9. Zweite Entwurfsoffenlage vom 2

10. Satzungsbeschluß

Weilmünster, den 16. Juni 2000

Bekanntmachung am 16.06.00